

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN BRECHT CENTRUM "HERZIENING BPA CENTRUM DEEL A,B,C EN D"

Stedenbouwkundige voorschriften



Gemeente Brecht

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van

25 AUG. 2011

In opdracht:

Grontmij Vlaanderen
Mechelen, juni 2011

De vervangend Provinciegriffier
(w.g.)
Peter Sommen

De Voorzitter
(w.g.)
Ludo Helsen

Voor de afsluitende kopie;
Voor de Provinciegriffier;
Het departementshoofd,

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering
van .../.../...

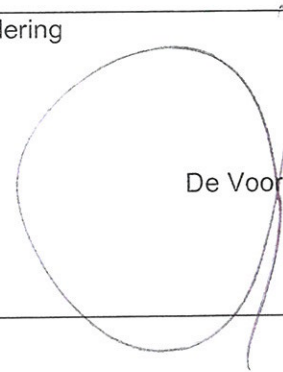
23 JUNI 2011

Op bevel,

De Secretaris



De Voorzitter



Zegel van de gemeente



Verantwoordelijke Ruimtelijke Planners



Verantwoording

Titel : RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN BRECHT CENTRUM
"HERZIENING BPA CENTRUM DEEL A,B,C EN D"

Subtitel : Stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer : 295839_R.019.063_BPA centrum Brecht

Referentienummer : 295839_03_vs

Revisie : b

Datum : 15 juni 2011

Auteur(s) : Jeroen Bastiaens - Griet Boodts

Auteur(s) : Griet Boodts, Jeroen Bastiaens

E-mail adres :

Gecontroleerd door : Wouter van den Eynde

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Vlaanderen N.V.
Stationsstraat 51
B-2800 Mechelen
T +32 15 45 13 00
F +32 15 45 13 10
mechelen@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	GEHANTEERDE BEGRIPPEN	6
2	ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	7
3	SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	13
	ARTIKEL 1: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES	13
	ARTIKEL 2: ZONE VOOR EEN- EN MEERGEZINSWONINGEN IN VRIJSTAANDE HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING.....	19
	ARTIKEL 3: ZONE VOOR EEN- EN MEERGEZINSWONINGEN IN VRIJSTAANDE EN HALFOPEN BEBOUWING	23
	ARTIKEL 4: ZONE VOOR VRIJSTAANDE, HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN EENGEZINSWONINGEN	27
	ARTIKEL 5: ZONE VOOR VRIJSTAANDE, HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN EENGEZINSWONINGEN MET SOCIAAL KARAKTER.....	31
	ARTIKEL 6: ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN IN VRIJSTAANDE EN HALFOPEN BEBOUWING.....	36
	ARTIKEL 7: WOONZONE MET PARKKARAKTER.....	41
	ARTIKEL 8: WOONZONE MET HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE.....	45
	ARTIKEL 9: ZONE VOOR GROOTSCHALIGE FUNCTIES.....	48

ARTIKEL 10: ZONE VOOR KMO	51
ARTIKEL 11: ZONE VOOR LANDBOUW	55
ARTIKEL 12: ZONE VOOR LANDBOUW MET NABESTEMMING GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED	56
ARTIKEL 13: PARKZONE MET HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE	58
ARTIKEL 14: ZONE VOOR GROEN	61
ARTIKEL 15: GROENE BOUW – EN GEBRUIKSVRIJE ZONE	63
ARTIKEL 16: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	65
ARTIKEL 17: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	66

1 GEHANTEERDE BEGRIPPEN

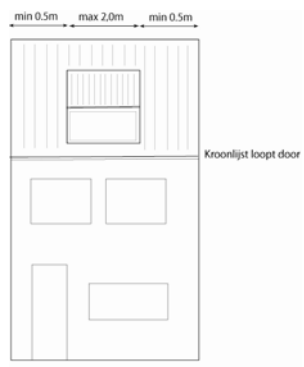
- **Bruto-vloeroppervlakte:** de som van de oppervlaktes van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau (gelijkvloers of hoger) langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Onder hellende daken moet de oppervlakte genomen worden vanaf 1,5 meter vrije hoogte vanaf het vloerpeil tot de onderzijde van de afgewerkte dakconstructie.
- **Detailhandel/kleinhandel:** Het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument. Ook het opslaan daarvan op de plaats van verkoop of op de plaats van levering behoort tot detailhandel.
- **Grootschalige kleinhandel:** detailhandel die een handelsruimte genoodzaakt waarvan de netto handelsoppervlakte minimum 800 m² bedraagt. Het gaat om voorzieningen die behoefte hebben aan een grote (verkoops)oppervlakte, die sterk wagengebonden zijn en die moeilijk inpasbaar zijn in het centrum om eerder genoemde redenen.
- **Kleinschalige kleinhandel:** Detailhandel met een netto handelsoppervlakte kleiner dan 800m².
- **Kroonlijst:** bovenste lijst van de gevel.
- **Meergezinswoning:** een gebouw dat meerdere zelfstandige wooneenheden omvat
- **Niet bebouwde ruimte:** het deel van het perceel dat niet bebouwd is en niet tot het openbaar domein behoort
- **Refentiepeil:** Als referentiepeil voor de bouwhoogte wordt het niveau van de aanpalende wegnis genomen waarlangs het perceel ontsloten wordt. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het trottoir niveau tot aan de bovenkant van de kroonlijst of tot aan de onderkant van de dakoversteek.

2 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek".</p> <p>In functie van het onderhoud en beheer van waterlopen wordt rond de waterloop een bouwrijpe strook opgelegd.</p>	<p>0.1 Inplantingen van openbaar nut Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. De inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen worden aangetoond bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>0.2 Waterbeheer Voor zover ze de realisatie van de bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheer toegestaan op voorwaarde dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van beken en grachten; • het behoud en herstel van de structuurkenmerken en de waterkwaliteit van de beken en grachten; • het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast; • het beveiligen van bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen; • het behoud en herstel van de verbindingsfunctie van beken en grachten. <p>Rond de waterlopen dient een bouwrijpe strook van 5,00 m te worden gevrijwaard</p> <p>Het eventuele verlies aan waterberging dient binnen het plangebied gecompenseerd te worden.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>0.3 Indicatieve aanduiding ontsluiting gemotoriseerd verkeer</p> <p>De op het grafisch plan aangeduide verbindingen zijn bestemd voor openbare wegenis en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het heraanleggen of het vernieuwen van de openbare wegenis zijn toegelaten.</p>
	<p>0.4 Indicatieve aanduiding fiets- en voetgangersverbinding</p> <p>De op het grafisch plan aangeduide verbindingen moeten ten allen tijde voor zwakke weggebruikers toegankelijk blijven. Alle werken voor de aanleg en instandhouding ervan zijn toegelaten, met inbegrip van aanhorigheden zoals signalisatie, verlichting en straatmeubilair.</p>
<p>In deze zone zijn enkel de gebouwen met een beeldbepalende waarde aangeduid die al dan niet opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De beschermde gebouwen en landschappen of gebouwen die zijn opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn niet opgenomen onder dit artikel en worden bij de vergunningsverlenende instantie tevens getoetst aan de vigerende wetgeving.</p>	<p>0.5 aanduiding baken / waardevol gebouw met beeldbepalende waarde</p> <p>Van de aangeduide waardevolle gebouwen dienen bij verbouwingen en/of uitbreidingen de uiterlijke verschijningsvorm en typologische kenmerken maximaal behouden te blijven. Herbouw is enkel toegestaan ingeval van heirkracht</p>
<p>Volgende parkeernomen zijn richtinggevend in afwachting van een parkeerverordening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 parkeerplaats per 50m² brutovloeroppervlakte handelsruimte, kantoren en bedrijven • 1,5 parkeerplaats per woning; bij meergezinswoningen • Woningen: In principe opvangen op het eigen perceel • Kleinhandel: Bij voorkeur dient er parkeerplaats voorzien te worden op minder dan 100m van de handelsfunctie. Meer dan 100m afstand van de handelsfunctie kan enkel indien dit gekaderd is binnen het parkeerbeleidsplan. <p>Er dienen tevens de nodige fietsenstallingen voorzien te worden en dit met</p>	<p>0.6 Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ De parkeerbehoefte moet op een van de aanwezige functie aanvaardbare afstand opvangen kunnen worden.


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>een minimum van:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 1 afsluitbare berging voor het stallen van twee fietsen per woning bij meergezinswoningen ◦ 1 plaats per 200m² handel, kantoorruimte of horecaruimte <p>1 plaats per 300m² magazijn, werkplaats of industriehal</p>	
	<p>0.7 Publiciteit</p> <p>Reclame moet beperkt blijven tot één paneel of gelijkaardige voorziening van maximum 6,00 m² per gebouw voor de aldaar gevestigde activiteit.</p> <p>In geval van een paneel of gelijkaardige voorziening mag dit niet hoger worden geplaatst dan het bijhorende gebouw.</p> <p>De inplanting van reclamepanelen mag in geen geval een belemmering vormen voor de zichtbaarheid en op die manier de verkeersveiligheid in het gedrang brengen noch de ruimtelijke kwaliteit noch woonkwaliteit negatief beïnvloeden.</p>
<p>Het is aangewezen dat eengezinswoningen niet systematisch worden opgesplitst in zeer kleine units met weinig woonkwaliteit: daarom wordt een minimum opgelegd voor de gemiddelde woonoppervlakte. Dit geldt niet voor specifieke vormen van zorgwonen (b.v. kangoeroewonen)</p> <p>Om de kwaliteit van de leefbaarheid te garanderen, wordt het noodzakelijk geacht dat elke wooneenheid een eigen buitenruimte heeft die voldoende groot is om als een buitenruimte beschouwd te worden waar men kan verblijven. Deze buitenruimte wordt dan ook verplicht opgelegd in de vorm van een terras met een minimumoppervlakte. In specifiek gevallen (b.v. hoekpercelen, driehoekige percelen,...) waar geen klassieke tuinzone van 10 m worden voorzien moet een voldoende kwalitatief alternatief (b.v patio,...) worden voorzien.</p>	<p>0.8 Woonkwaliteit</p> <p>Bij opsplitsen van een bestaande woning in meerdere wooneenheden moet minstens één wooneenheid een bruto-vloeroppervlakte hebben van 100m².</p> <p>Grondgebonden woningen moeten, tenzij anders vermeld, achter de woning beschikken over een tuin van minimaal 10,00 m diep. Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden indien de bestaande vergunde toestand hiervan afwijkt of de ligging of perceelsconfiguratie en –afmetingen dit niet toelaten op voorwaarde dat een zo kwalitatief mogelijke, alternatieve buitenruimte wordt voorzien.</p> <p>Elke niet-grondgebonden wooneenheid moet, tenzij anders vermeld, beschikken over een private buitenruimte van minimum 6,00 m² . Als minimale afmeting voor de breedte en diepte geldt 2,00 meter.</p> <p>De buitenruimte moet functioneel samenhangen met de woning.</p>



INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>De collectieve woonvormen zijn ruimtelijk het best integreerbaar in de zones waar ook meergezinswoningen zijn toegelaten.</p> <p>Collectieve woonvormen zijn bedoeld om specifieke behoeften in te vullen zoals begeleid wonen voor bejaarden, jongeren met zorgnood, ...</p> <p>De centrale ontmoetingsruimte kan voorzien worden in het bijgebouw.</p>	<p>0.9 Collectieve woonvormen</p> <p>In de zones met artikelnummer 1, 2, 3 en 5 en 7 kunnen collectieve woonvormen waar een permanente zorgfunctie aanwezig is, vergund worden. Tevens moet voldaan worden aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De parkeerbehoefte wordt het eigen perceel of percelen opgevangen. Per wooneenheid wordt 0,3 parkeerplaats voorzien • Het gebouw of gebouwencomplex moet functioneel een geheel vormen. Er is een centrale ontmoetingsruimte van minimum 25 m² aanwezig: deze kan ondergebracht worden in een bijgebouw; • Er wordt een private buitenruimte voorzien <ul style="list-style-type: none"> ◦ Hetzij individueel per wooneenheid: minimum 8,00 m² aansluitend bij elke wooneenheid ◦ Hetzij collectief voor verschillende wooneenheden: de collectieve buitenruimte bestaat uit een aaneengesloten tuinzone met een minimale oppervlakte berekend a rato van 8,00m² per wooneenheid. ◦ Hetzij een combinatie van beide • Elke permanente wooneenheid heeft een minimale brutovloeroppervlakte van 50,00 m².
	<p>0.10 Dakkapellen</p> <p>Dakkapellen zijn, tenzij anders vermeld, toegestaan voor zover ze niet meer dan 1/3 van de totale gevelbreedte bedragen en ze op minimaal 0,50 m van de zijgevel of in geval van gesloten bebouwing op minimaal 0,50m van de zijperceelsgrens worden ingeplant. De maximale breedte van een dakkapel is 2,00m; twee dakkapellen die op hetzelfde dak worden voorzien bevinden zich op minimaal 1,00m van elkaar. De kroonlijst moet steeds visueel doorlopen.</p>

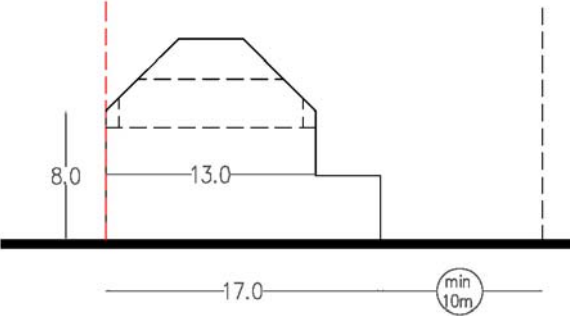
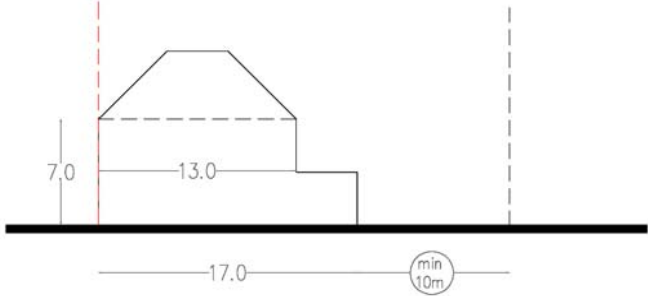


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Met de hoofdassen worden volgende straten bedoeld: Bethovenstraat, Gasthuisstraat, Biest, Vaartstraat, Lessiusstraat, Eyndovensteenweg en Veldstraat.</p>	<p>0.11 Horeca langs hoofdassen</p> <p>Voor percelen gelegen langs de Bethovenstraat, Gasthuisstraat, Biest, Vaartstraat, Lessiusstraat, Eyndovensteenweg en veldstraat is op de gelijkvloerse verdieping in functie van horeca een bouwdiepte tot op 30,00 m van de voorbouwlijn toegestaan, op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimaal 5,00 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens bouwvrij blijft; • de parkeerbehoefte volledig op de eigen percelen kan worden aangelegd • minimaal 20% van het perceel is ingericht met groenvoorzieningen
<p>Geschikt gevelmateriaal is bijvoorbeeld gevelsteen, bepleistering, beton,....., maar geen snelbouwsteen</p>	<p>0.12 Materiaalgebruik</p> <p>De gebouwen worden uitgevoerd in duurzame materialen. Een kwalitatieve architectuur dient nagestreefd te worden. Alle zichtbaar bedoelde gevels van het bouwvolume zijn evenwaardig en dit zowel naar materiaalgebruik als in functie van representatie. Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren (zijgevels) zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden.</p>
<p>In de meeste zones zijn er meerdere mogelijkheden qua bebouwingstypologie (gesloten / halfopen / open bebouwing). Indien op het aanpalende perceel een hoofdgebouw met wachtgevel staat, moet steeds tegen de bestaande wachtgevel aangebouwd worden.</p> <p>Wachtgevels worden definitief afgewerkt door de laatst bouwende. De eerst</p>	<p>0.13 Wachtgevels</p> <p>Bij nieuwbouw of herbouw mag de keuze voor de bebouwingstypologie er niet toe leiden dat onafgewerkte situaties zoals wachtgevels worden bestendigd.</p> <p>De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met een gelijkaardig gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende.</p> <p>Een wachtgevel moet, indien er geen stedenbouwkundige aanvraag lopende is betreffende het</p>

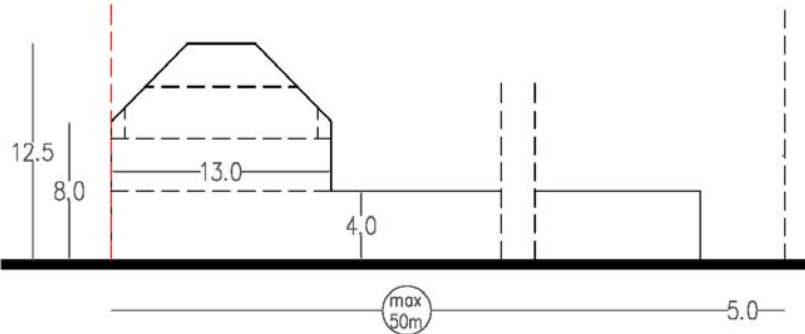
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
bouwende dient wel op z'n minst een tijdelijke afwerking te voorzien (b.v. leien,...).	belendend perceel, visueel afgewerkt worden zodat de gevel geen visueel storend element is in het straatbeeld.
	<p>0.14 Overgangsbepalingen bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies</p> <p>Aan de hoofdzakelijk vergunde constructies die volledig niet of gedeeltelijk niet beantwoorden aan de voorschriften van het voorliggende RUP kunnen enkel onderhouds- en instandhoudingwerken en verbouwingen binnen het bestaande volume toegelaten worden, tenzij anders bepaald.</p> <p>Bij heropbouw of uitbreidingen dienen deze in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP.</p> <p>Bestemmingswijzigingen dienen altijd (ook binnen de bestaande volumes) in overeenstemming te zijn met de bepalingen van dit RUP</p>

3 SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 1: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i></p> <p>Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p> ART 1: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES</p>
<p>Om de samenhang te versterken dienen in het kernwinkelgebied rond de Gemeenteplaats - Biest op de gelijkvloerse verdieping verplicht handelsactiviteiten plaats te vinden (eventueel gekoppeld met de bovenliggende verdieping)</p> <p>In het gebied er rond kunnen (maar moeten geen) handelsactiviteiten plaatsvinden op de gelijkvloerse verdieping eventueel gekoppeld met de bovenliggende verdieping</p>	<p>1.1 Bestemming</p> <p>1.1.1 Algemeen</p> <p>De zone is bestemd voor centrumfuncties.</p> <ul style="list-style-type: none"> • wonen • kleinhandel • horeca • openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen • kantoren en diensten • socio-culturele voorzieningen • recreatieve voorzieningen • publieke groene en verharde ruimten <p>In het hoofdgebouw, moet minstens één woongelegenheden worden voorzien.</p>


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>1.1.2 Overdruk ‘verplichting handelszaken’</p>  <p>Overdruk ‘verplichting handelszaken’</p> <p>In de gebieden die zijn aangeduid als verplichting handelszaken is de gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw enkel bestemd voor kleinhandel en horeca.</p> <p>1.1.3 Overdruk ‘extra stimulans handelszaken’</p>  <p>Overdruk ‘extra stimulans handelszaken’</p> <p>In de gebieden die zijn aangeduid als extra stimulans handelszaken kunnen (maar moeten geen) handelsactiviteiten op de gelijkvloerse verdieping voorzien worden.</p>
<p>Om de centrumbeleving in deze zone te versterken wordt er gestreefd naar een aaneengesloten winkelfront. Daartoe dient de bebouwing ingeplant te worden op de grens met het openbaar domein (en dus niet terugliggend) en in gesloten bebouwing.</p> <p>De kroonlijsthoogte wordt in het centrum lichtjes verhoogd zodanig dat handelsfuncties op de gelijkvloerse verdiepingen een hogere plafondhoogte kunnen hebben dan de klassieke 3 m.</p>	<p>1.2 Inrichting en/of beheer</p> <p>1.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor gesloten bebouwing • Voor nieuwe verkavelingen in deze zone is enkel gesloten bebouwing toegestaan • Er is een vaste voorbouwlijn: de hoofdgebouwen worden op de grens met de zone voor openbare wegenis (zone 16) ingeplant. Een plaatselijk terugspringende voorbouwlijn tot maximum 0,60 m kan worden toegestaan indien de ruimtelijke meerwaarde ervan wordt aangetoond; de verspringing ligt op min. 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens. <p>1.2.2 Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm: hellend dak, maximale helling van 45° • Bouwhoogte:

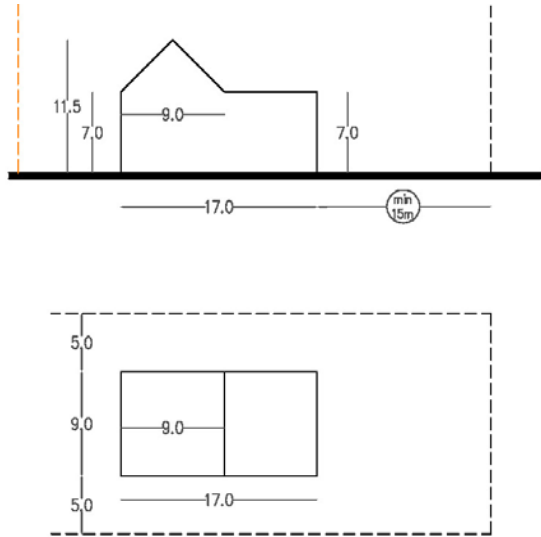
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Maximum gabariet/enveloppe voor bebouwing aan de Gasthuisstraat, Biest, Lessiusstraat en Gemeenteplaats met enkel wonen</p>  <p>Maximum gabariet/enveloppe voor de bebouwing in de Nollekensweg, Hofstraat en Lange Pad</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ voor alle gevels die worden opgericht aan de Gasthuisstraat, Biest, Lessiusstraat en Gemeenteplaats en hoekgebouwen die binnen de ‘verplichte stimulans handelszaken’ vallen is: <ul style="list-style-type: none"> – de kroonlijsthoogte minimum 7,00 m en maximum 8,00 m; – de nokhoogte maximum 12,50 m; ◦ voor alle overige situaties is: <ul style="list-style-type: none"> – de kroonlijsthoogte maximaal 7,00 m tot op een diepte van 13,00 m vanaf de voorgevellijn. Hierna is de bouwhoogte beperkt tot 4,00 m en is een afwerking met plat dak verplicht. – de nokhoogte maximum 11,50 m; ◦ van deze hoogten kan in geval van aaneengesloten bebouwing maximaal 1,00m worden afgeweken om aan te sluiten bij een bestaand vergund gebouw <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none"> ◦ in functie van wonen bedraagt de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping minimum 8,00m en maximaal 17,00 m, mits het respecteren van een tuinzone van minimaal 10,00 m tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens; ◦ de bouwdiepte op de verdiepingen is steeds beperkt tot 13,00 m <div style="margin-top: 20px;">  Overdruk ‘verplichting handelszaken’ </div> <div style="margin-top: 10px;">  Overdruk ‘extra stimulans handelszaken’ </div> <ul style="list-style-type: none"> ◦ in de gebieden met verplichte en extra stimulans van handelszaken (overdruk) bedraagt de gelijkvloerse verdieping in functie van niet residentiële centrumfuncties maximaal 50,00 m op voorwaarde dat een bouwvrije strook van minimaal 5,00 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt gevrijwaard.

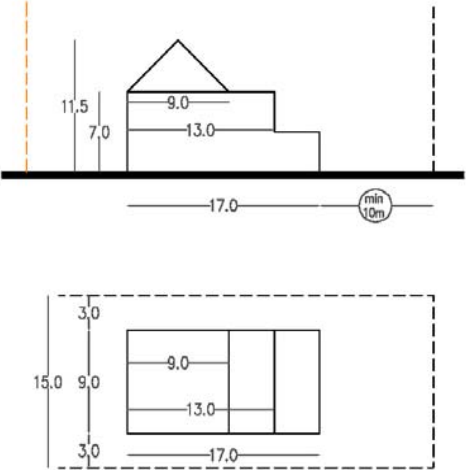
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Maximum gabariet/enveloppe voor de bebouwing in functie van kleinhandel of andere nevenfuncties</i></p> <p>Om kleinhandel te stimuleren worden specifieke inrichtingsmogelijkheden gegeven op de gelijkvloerse verdieping, zowel wat de bebouwde als de niet bebouwde ruimte betreft. Bij deze profielen kan de bebouwing op de gelijkvloerse verdieping in functie van handel over quasi de volledige diepte van het perceel, teneinde te komen tot grotere handelsoppervlaktes</p> <p>Als referentiepeil voor de bouwhoogte wordt het niveau van de aanpalende wegenis genomen waarlangs het perceel ontsloten wordt. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het trottoir niveau tot aan de bovenkant van de kroonlijst of tot aan de onderkant van de dakoversteek.</p> <p>Onder het dak kan een duplex voorzien worden zolang deze voldoende kwalitatief is (lichtinval, buitenruimte,...) en slechts 1 woning (of een deel van een woning) bevat</p>	<p>1.2.3 Aantal bouwlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 3 bouwlagen zijn toegelaten; indien onderdaks onderdaks 2 kwalitatieve bouwlagen kunnen worden voorzien zijn maximum 4 bouwlagen toegelaten op voorwaarde dat de onderdakse bouwlagen maximum één woning bevatten • Bij collectieve woonvormen wordt het aantal bouwlagen niet beperkt op voorwaarde dat de maximale dimensionering van het hoofdgebouw wordt gerespecteerd

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>1.2.4 Gemeenschapsvoorzieningen</p> <p>Op percelen die grenzen aan een zone voor gemeenschapsvoorzieningen (art 17) kan voor de bouw van gemeenschapsvoorzieningen afgeweken worden van de voorschriften qua inplanting en dimensionering van het hoofdgebouw op voorwaarde dat de bebouwing aansluit op die van de aanpalende zone en goed wordt ingepast in de omgeving.</p> <p>Volgende aspecten zullen hierbij beoordeeld worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • geen hinder creëren qua lichtinval, bezonning en privacy naar de aanpalende percelen; • een materiaalgebruik dat aansluit bij dat van de aanpalende gebouwen of er positief mee contrasteert; • het project dient aan te sluiten bij de korrelgrootte van het omringende weefsel door de maat van de nieuwe kavels af te stemmen op de maat van de bestaande kavels; een project dat is afgestemd op de schaal van de omringende bebouwing; • het project dient aan te sluiten op de kroonlijsthoogte van het omringende bestaande weefsel zoals bepaald in de bijzondere voorschriften; • het project overschrijdt de ruimtelijke draagkracht niet; • het bestaan van een kwaliteitsvolle relatie tussen de oude en nieuwe architectuur en het bestaande weefsel. <p>1.2.5 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per perceel wordt één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan; • De inplanting van bijgebouwen moet voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ◦ het bijgebouw moet worden ingeplant in de achtertuin; ◦ achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 10,00 m gevrijwaard als tuin; ◦ het bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00 m van de perceelsgrens; ◦ een vrijstaand bijgebouw kan in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens worden geplaatst als het tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht wordt en als de scheidingsmuur niet gewijzigd wordt; ◦ mits akkoord met de aangrenzende eigenaars mogen vrijstaande woningbijgebouwen en –aanhorigheden ook tegen een nieuwe, gemetste scheidingsmuur worden opgericht. • De bouwhoogte bedraagt maximum 3,00 m;

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>1.2.6 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indien er op het gelijkvloers enkel een woonfunctie aanwezig is, moet de niet bebouwde ruimte maximaal worden ingericht als tuin; beperkte verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van terrassen of noodzakelijke toegangen en inritten • Indien er op het gelijkvloers een niet-woonfunctie aanwezig is, kan de niet bebouwde ruimte voor de aanleg van noodzakelijke parkeerruimte worden verhard;
	<p>1.3 Beheer</p>
	<p>Vergunning nieuwbouw hoofdgebouw enkel na of gelijktijdig met vergunning van afbraak van constructies die niet overeenstemmen met de voorschriften</p>

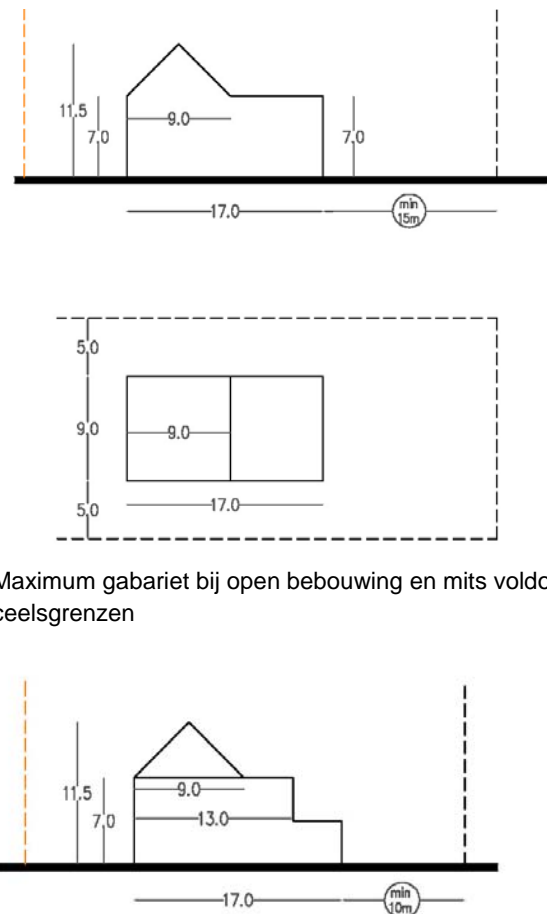
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 2: ZONE VOOR EEN- EN MEERGEZINSWONINGEN IN VRIJSTAANDE HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i> Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <p>ART. 2: ZONE VOOR EEN- EN MEERGEZINSWONINGEN IN VRIJSTAANDE HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING</p> </div>
	<p>2.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • en complementaire nevenfuncties: handel, horeca, kantoren en diensten en openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen met een gezamenlijke maximale brutovloeroppervlakte van 100 m² • evenals publieke groene en verharde ruimten <p>In het hoofdgebouw, moet minstens één woonegelegenheid worden voorzien. De nevenfuncties zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping en mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen.</p>
<p>Open bebouwing = volledig vrijstaand Halfopen bebouwing = één zijgevel op de perceelsgrens, één vrijstaand Gesloten bebouwing = beide zijgevels op de perceelsgrens</p>	<p>2.2 Inrichting en/of beheer</p> <p>2.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor open, halfopen en gesloten bebouwing; <ul style="list-style-type: none"> ◦ Voor halfopen bebouwing moet het perceel minimaal 10,00 m breed zijn;

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Maximum gabariet bij open bebouwing en mits voldoende afstand tot perceelsgrenzen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Voor open bebouwing moet het perceel minimaal 15,00 m breed zijn • Voor nieuwe verkavelingen in deze zone is enkel gesloten bebouwing toegestaan; • Hoofdgebouwen moeten ingeplant worden op de voorgevelbouwlijn. Hiervan mag afgeweken worden <ul style="list-style-type: none"> ◦ voor open bebouwing ◦ voor gesloten en halfopen bebouwing om aan te sluiten op het hoofdgebouw van een aanpalend perceel ◦ Een plaatselijk terugspringende voorbouwlijn tot maximum 0,60 m kan worden toegestaan indien de ruimtelijke meerwaarde ervan wordt aangetoond; de verspringing ligt op min. 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens. • Hoofdgebouwen met een vrijstaande zijgevel worden ingeplant op minimum 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens <p>2.2.2 Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm: vrij mits het respecteren van de maximale bouwveloppe bepaald door de bouwhoogte en bouwdiepte • Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> ◦ De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7,00 m; ◦ De nokhoogte bedraagt maximum 11,50 m ◦ hiervan kan bij gekoppelde bebouwing worden afgeweken om aan te sluiten bij een bestaande vergund gebouw • Bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Voor open bebouwing die op minimaal 5,00 m van de zijdelingse perceelsgrens is ingeplant is de bouwdiepte <ul style="list-style-type: none"> – Van de gelijkvloerse en eerste verdieping minimum 8,00 m en maximum 17,00 m, mits het vrijwaren van een tuinzone met een diepte van minimum 15,00 m aansluitend op de achtergevel – Van de dakverdieping maximum 9,00 m ◦ Voor alle overige bebouwing is de bouwdiepte <ul style="list-style-type: none"> – Van de gelijkvloerse verdieping minimum 8,00 m en maximum 17,00 m, mits het vrij-

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Maximaal gabariet (boven) als basis voor alle andere situaties met grondplan in geval van open bebouwing</p> <p>Als referentiepeil voor de bouwhoogte wordt het niveau van de aanpalende wegenis genomen waarlangs het perceel ontsloten wordt. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het trottoir niveau tot aan de bovenkant van de kroonlijst of tot aan de onderkant van de dakoversteek</p>	<p>waren van een tuinzone met een diepte van minimum 10,00 m aansluitend op de achtergevel; voor bestaande percelen met een diepte van 20,00 m of minder, mag hiervan afgeweken worden: de afstand tussen de achtergevel en de achterperceelsgrens mag niet kleiner zijn dan de hoogte van de achtergevel.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Van de eerste verdieping maximum 13,00 m - Van de dakverdieping maximum 9,00 m <p>2.2.3 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen hebben een bruto grondoppervlakte van maximaal 10% van de perceelsoppervlakte; • Per perceel wordt één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan • de inplanting van een vrijstaand bijgebouw moet voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ◦ het bijgebouw moet worden ingeplant in de achtertuin; ◦ achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 15,00 m gevrijwaard als tuin in geval dat de bouwdiepte op de eerste verdieping meer dan 13,00m bedraagt en minimum 10,00m in alle andere gevallen; ◦ het bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00 m van de perceelsgrens; ◦ een vrijstaand bijgebouw kan in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens worden geplaatst als het tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht wordt en als de scheidingsmuur niet gewijzigd wordt; ◦ mits akkoord met de aangrenzende eigenaars mogen vrijstaande woningbijgebouwen en -aanhorigheden ook tegen een nieuwe, gemetste scheidingsmuur worden opgericht. • de bouwhoogte bedraagt maximum 3,00 m; • een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw mag enkel bij halfopen bebouwing worden opgericht in de strook tussen de vrijstaande zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat het minimaal 5,00 m achter de voorgevellijn wordt ingeplant; <p>2.2.4 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet bebouwde ruimte wordt maximaal ingericht als tuin; • In de voortuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot strikt noodzakelijke toegangen

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	en inritten tot het gebouw en parkeervoorzieningen voor de aanwezige functies. <ul style="list-style-type: none"> • In de achtertuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot terrassen en tuinpaden • Minimaal 50% van de niet bebouwde ruimte moet ingericht worden met groenvoorzieningen;
	2.3 Beheer
	Vergunning nieuwbouw hoofdgebouw enkel na of gelijktijdig met vergunning van afbraak van constructies die niet overeenstemmen met de voorschriften

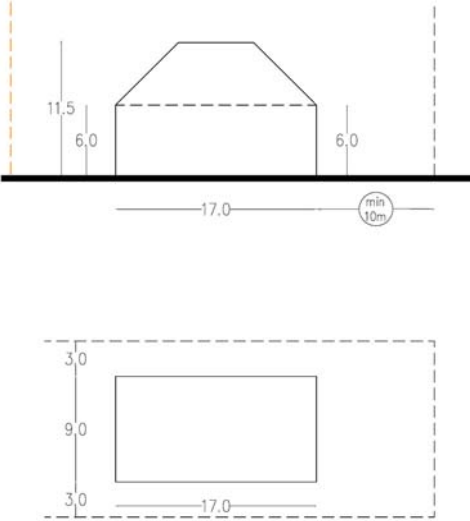
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 3: ZONE VOOR EEN- EN MEERGEZINSWONINGEN IN VRIJSTAANDE EN HALFOPEN BEBOUWING</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i> Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p> ZONE VOOR EEN- EN MEERGEZINSWONINGEN IN VRIJSTAANDE EN HALFOPEN BEBOUWING</p>
	<p>3.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • en complementaire nevenfuncties: handel, horeca, kantoren en diensten en openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen met een gezamenlijke maximale brutovloeroppervlakte van 100 m² • evenals publieke groene en verharde ruimten <p>De nevenfuncties mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen. Minstens 50% van de bruto-vloeroppervlakte van het hoofdgebouw moet voorzien worden voor wonen.</p>
	<p>3.2 Inrichting en/of beheer</p> <p>3.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor open en halfopen bebouwing; <ul style="list-style-type: none"> ◦ Voor open bebouwing moet het perceel minimaal 15,00 m breed zijn

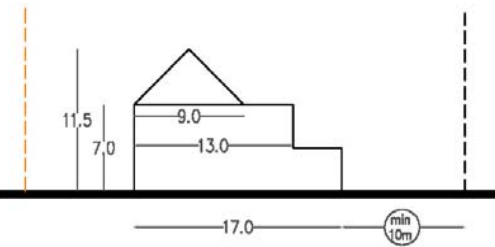
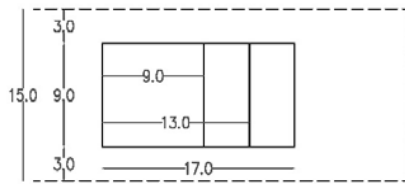
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
 <p>The top diagram illustrates a building with a height of 11.5m and a width of 9.0m. It is set back 7.0m from both the left and right boundaries. A minimum setback of 15.0m is indicated for the rear boundary. The bottom diagram shows a similar building with a height of 11.5m and a width of 13.0m, also with 7.0m setbacks from the side boundaries and a minimum 10.0m setback from the rear boundary.</p> <p>Maximum gabariet bij open bebouwing en mits voldoende afstand tot perceelsgrenzen</p> <p>Maximum gabariet (boven) als basis voor alle andere situaties met grondplan in geval van gesloten bebouwing (onder)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdgebouwen worden ingeplant op de voorgevelbouwlijn (daar waar deze is aangeduid op het grafische plan). Een plaatselijk terugspringende voorbouwlijn tot maximum 0,60 m kan worden toegestaan indien de ruimtelijke meerwaarde ervan wordt aangetoond; de verspringing ligt op min. 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens. • Indien er geen voorbouwlijn is aangeduid, moeten alle gebouwen op minimum 6,00m van de rooilijn ingeplant worden • Hoofdgebouwen met een vrijstaande zijgevel worden ingeplant op minimum 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens <p>3.2.2 Dimensionering en voorkomen van het hoofgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm: vrij mits het respecteren van de maximale bouwveloppe bepaald door de bouwhoogte en bouwdiepte; dakhelling maximum 45° • Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> ◦ De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7,00 m; ◦ De nokhoogte bedraagt maximum 11,50 m ◦ hiervan kan bij gekoppelde bebouwing worden afgeweken om aan te sluiten bij een bestaande vergund gebouw • Bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Voor open bebouwing die op minimaal 5,00 m van de zijdelingse perceelsgrens is ingeplant is de bouwdiepte <ul style="list-style-type: none"> – van de gelijkvloerse en eerste verdieping minimum 8,00 m en maximum 17,00 m, mits het vrijwaren van een tuinzone met een diepte van minimum 15,00 m aansluitend op de achtergevel; – van de dakverdieping maximum 9,00 m ◦ Voor alle overige bebouwing is de bouwdiepte <ul style="list-style-type: none"> – van de gelijkvloerse verdieping minimum 8,00 m en maximum 17,00 m, mits het vrijwaren van een tuinzone met een diepte van minimum 10,00 m aansluitend op de achtergevel; voor bestaande percelen met een diepte van 20,00 m of minder, mag hiervan afgeweken worden: de afstand tussen de achtergevel en de achterperceelsgrens mag niet kleiner zijn dan de hoogte van de achtergevel.

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="257 375 667 555" data-label="Diagram"> </div> <p data-bbox="219 603 1037 715">Als referentiepeil voor de bouwhoogte wordt het niveau van de aanpalende wegenis genomen waarlangs het perceel ontsloten wordt. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het trottoir niveau tot aan de bovenkant van de kroonlijst of tot aan de onderkant van de dakoversteek.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – van de eerste verdieping maximum 13,00 m – van de dakverdieping maximum 9,00 m <p data-bbox="1055 416 1234 440">3.2.3 Dichtheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per meergezinswoning mogen maximaal 5 woonentiteiten voorzien worden. • De voorgevel van het hoofdgebouw is maximum 25,00m breed. <p data-bbox="1055 743 1487 767">3.2.4 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen hebben een bruto grondoppervlakte van maximaal 10% van de perceelsoppervlakte; • Per perceel wordt één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan • de inplanting van een vrijstaand bijgebouw moet voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ◦ het bijgebouw moet worden ingeplant in de achtertuin; ◦ achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 15,00 m gevrijwaard als tuin in geval dat de bouwdiepte op de eerste verdieping meer dan 13,00m bedraagt en minimum 10,00m in alle andere gevallen; ◦ het bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00 m van de perceelsgrens; ◦ een vrijstaand bijgebouw kan in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens worden geplaatst als het tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht wordt en als de scheidingsmuur niet gewijzigd wordt; ◦ mits akkoord met de aangrenzende eigenaars mogen vrijstaande woningbijgebouwen en –aanhorigheden ook tegen een nieuwe, gemetste scheidingsmuur worden opgericht. • de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,00 m; • een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw mag enkel bij halfopen bebouwing worden opgericht in de strook tussen de vrijstaande zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens, op


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>voorwaarde dat het minimaal 5,00 m achter de voorgevellijn wordt ingeplant;</p> <p>3.2.5 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet bebouwde ruimte wordt maximaal ingericht als tuin; • In de voortuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot strikt noodzakelijke toegangen en inritten tot het gebouw en parkeervoorzieningen voor de aanwezige functies. • In de achtertuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot terrassen en tuinpaden • Minimaal 50% van de niet bebouwde ruimte moet ingericht worden met groenvoorzieningen;
	<p>3.3 Beheer</p> <p>Vergunning nieuwbouw hoofdgebouw enkel na of gelijktijdig met vergunning van afbraak van constructies die niet overeenstemmen met de voorschriften</p>

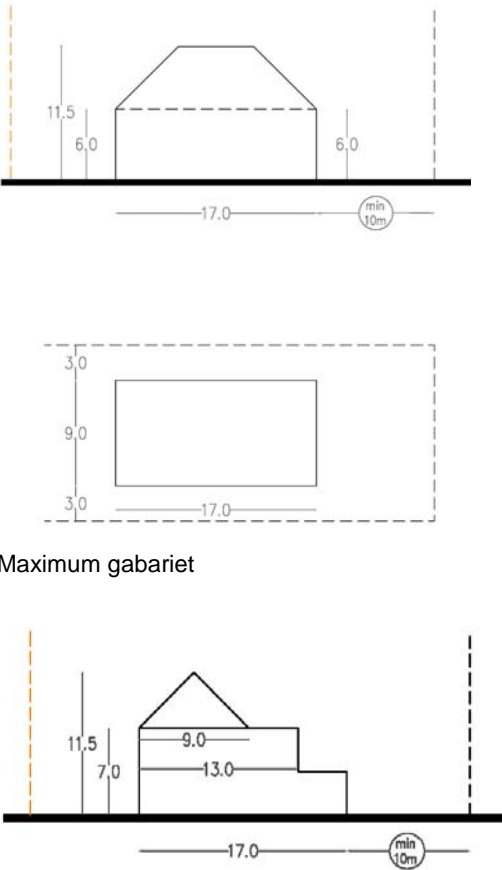
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 4: ZONE VOOR VRIJSTAANDE, HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN EENGEZINSWONINGEN</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i></p> <p>Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #f96; border: 1px solid #ccc; margin-right: 10px;"></div> <p>ART 4.: ZONE VOOR VRIJSTAANDE, HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN EENGEZINSWONINGEN</p> </div>
	<p>4.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • en complementaire nevenfuncties: handel, horeca, kantoren en diensten en openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen met een gezamenlijke maximale brutovloeroppervlakte van 100 m² • evenals publieke groene en verharde ruimten <p>De nevenfuncties mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen. Minstens 50% van de bruto-vloeroppervlakte van het hoofdgebouw moet voorzien worden voor wonen.</p>
	<p>4.2 Inrichting en/of beheer</p>
	<p>4.2.1 Ontsluiting</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #ccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: #ccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div> <p>ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER (INDICATIEVE AANDUIDING)</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> • De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is indicatief aangeduid op het grafisch plan.

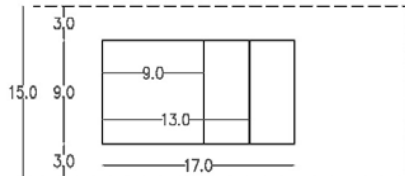
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
 <p>The diagrams illustrate the spatial context and maximum gabariet for a building. The top diagram shows a building footprint with a width of 17.0 m and a height of 11.5 m. The building is set back 6.0 m from both the left and right boundaries. A minimum 10m setback is indicated for the right side. The bottom diagram shows the maximum gabariet (envelope) with a width of 17.0 m and a height of 9.0 m, with 3.0 m setbacks on the left and right sides.</p> <p>Maximum gabariet</p>	<ul style="list-style-type: none"> In zuidelijke richting wordt een voetgangersdoorsteek gerealiseerd. Om de verdere verkaveling van het zuidelijk deelgebied mogelijk te maken, moet deze doorsteek aan de westzijde verbreed worden tot een volwaardige ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer. <p>4.2.2 Inplanting van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> De zone is bestemd voor open, halfopen en gesloten bebouwing <ul style="list-style-type: none"> Voor halfopen bebouwing moet het perceel minimaal 10,00 m breed zijn; Voor open bebouwing moet het perceel minimaal 15,00 m breed zijn Hoofdgebouwen in open bebouwing worden op minimum 5,00 m van de grens met het openbaar domein ingeplant; Bij gesloten bebouwing kan een plaatselijk terugspringende voorbouwlijn tot maximum 0,60 m worden toegestaan indien de ruimtelijke meerwaarde ervan wordt aangetoond; de verspringing ligt op min. 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens. Hoofdgebouwen in halfopen en gesloten bebouwing worden zodanig ingeplant dat ze aansluiten op het hoofdgebouw van een aanpalend perceel; Een woningrij met gesloten bebouwing mag maximaal uit 8 woningen bestaan, tenzij hierdoor een bestaande wachtgevel wordt bestendigd. Hoofdgebouwen met een vrijstaande zijgevel worden ingeplant op minimum 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens Op percelen van meer dan 18,00 m breedte mag niet meer dan 2/3 van de perceelsbreedte worden bebouwd. <p>4.2.3 Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> Dakvorm: vrij mits het respecteren van de maximale bouwenvolpe bepaald door de bouwhoogte en bouwdiepte Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,00 m in geval van open bebouwing en 7,00m in geval van gesloten en halfopen bebouwing; De nokhoogte bedraagt maximum 11,50 m hiervan kan bij gekoppelde bebouwing worden afgeweken om aan te sluiten bij een bestaande vergund gebouw

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Maximum gabariet (boven) als basis voor alle andere situaties met grondplan in geval van gesloten en halfopen bebouwing (onder)</p>  <p>Als referentiepeil voor de bouwhoogte wordt het niveau van de aanpalende wegenis genomen waarlangs het perceel ontsloten wordt. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het trottoir niveau tot aan de bovenkant van de kroonlijst of tot aan de onderkant van de dakoversteek.</p> <p>Om het groene karakter van de woonwijk aan de Kerkhovenakkerlaan te behouden en de tuinen te vrijwaren worden beperkingen opgelegd voor de bijgebouwen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Voor open bebouwing is de bouwdiepte van de gelijkvloerse en eerste verdieping minimum 8,00 m en maximum 17,00 m, mits het vrijwaren van een tuinzone met een diepte van minimum 10,00 m aansluitend op de achtergevel; De dakverdieping is maximum 17,00 m. ◦ Van alle overige bebouwing is de bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping maximum 17,00m en van de eerste verdieping maximum 13,00m. De dakverdieping is maximum 9,00m. <p>4.2.4 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen hebben een bruto grondoppervlakte van maximaal 10% van de perceelsoppervlakte; • Bijgebouwen bij de woningen in deze zone die gelegen zijn in de Nollekensweg en Kerkhovenakkerlaan A,B,C en D hebben een maximale bruto grondoppervlakte van 12,00m². • Per perceel wordt één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan • de inplanting van een vrijstaand bijgebouw moet voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ◦ het bijgebouw moet worden ingeplant in de achtertuin tenzij het gaat om een autobergplaats;

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>De niet bebouwde ruimte is het deel van het perceel dat niet bebouwd is en niet tot het openbaar domein behoort</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 15,00 m gevrijwaard als tuin in geval dat de bouwdiepte op de eerste verdieping meer dan 13,00m bedraagt; in alle andere gevallen wordt minimum 10,00m als tuin gevrijwaard; hiervan kan worden afgeweken op voorwaarde dat een aaneengesloten tuinzone van minimum 75,00 m² wordt gerealiseerd; ◦ het bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00 m van de perceelsgrens; ◦ een vrijstaand bijgebouw kan ook op of tegen de perceelsgrens worden geplaatst als het tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht wordt en als de scheidingsmuur niet gewijzigd wordt; ◦ mits akkoord met de aangrenzende eigenaars mogen vrijstaande woningbijgebouwen en –aanhorigheden ook tegen een nieuwe, gemetste scheidingsmuur worden opgericht. <ul style="list-style-type: none"> • de hoogte bedraagt maximum 3,00 m; • een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw mag bij halfopen en open bebouwing worden opgericht in de strook tussen de vrijstaande zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat het minimaal 5,00 m achter de voorgevellijn wordt ingeplant; <p>4.2.5 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet bebouwde ruimte wordt maximaal ingericht als tuin; • In de voortuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot strikt noodzakelijke toegangen en inritten tot het gebouw en parkeervoorzieningen voor de aanwezige functies. • In de achtertuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot terrassen en tuinpaden • Minimaal 70% van de niet bebouwde ruimte moet ingericht worden met groenvoorzieningen;
	<p>4.3 Beheer</p>
	<p>Vergunning nieuwbouw hoofdgebouw enkel na of gelijktijdig met vergunning van afbraak van constructies die niet overeenstemmen met de voorschriften</p>

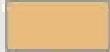
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 5: ZONE VOOR VRIJSTAANDE, HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN EENGEZINSWONINGEN MET SOCIAAL KARAKTER</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i></p> <p>Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;">  <p>ART 5.: ZONE VOOR VRIJSTAANDE, HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN EENGEZINSWONINGEN MET SOCIAAL KARAKTER</p> </div>
	<p>5.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen en groepswoningbouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> • en complementaire en ondergeschikte nevenfuncties: diensten en openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen met een gezamenlijke maximale brutovloeroppervlakte van 100 m² • evenals publieke groene en verharde ruimten <p>De nevenfuncties mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen. Minstens 50% van de brutovloeroppervlakte van het hoofdgebouw moet voorzien worden voor wonen.</p>

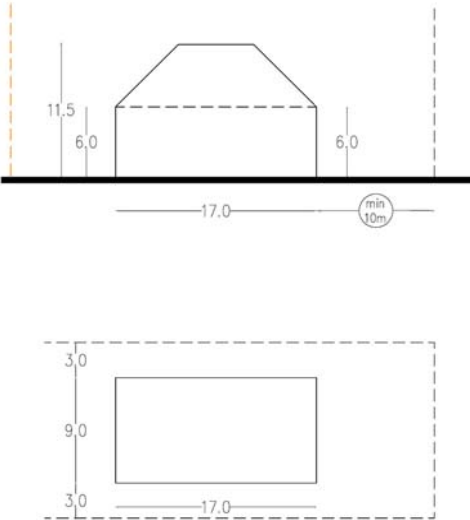
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Maximum gabariet</p> <p>Maximum gabariet (boven) als basis voor alle andere situaties met grond-</p>	<h3>5.2 Inrichting en/of beheer</h3> <h4>5.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw</h4> <ul style="list-style-type: none"> De zone is bestemd voor open, halfopen en gesloten bebouwing <ul style="list-style-type: none"> Voor halfopen bebouwing moet het perceel minimaal 10,00 m breed zijn; Voor open bebouwing moet het perceel minimaal 15,00 m breed zijn De voorgevel van hoofdgebouwen in open bebouwing wordt op minimum 5,00 m van de grens met het openbaar domein ingeplant; Hoofdgebouwen in halfopen en gesloten bebouwing worden zodanig ingeplant dat ze aansluiten op het hoofdgebouw van een aanpalend perceel; Bij gesloten bebouwing kan een plaatselijk terugspringende voorbouwlijn tot maximum 0,60 m worden toegestaan indien de ruimtelijke meerwaarde ervan wordt aangetoond; de verspringing ligt op min. 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens. Een woningrij met gesloten bebouwing mag maximaal uit 8 woningen bestaan, tenzij hierdoor een bestaande wachtgevel wordt bestendigd. Hoofdgebouwen met een vrijstaande zijgevel worden ingeplant op minimum 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens <h4>5.2.2 Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw</h4> <ul style="list-style-type: none"> Dakvorm: vrij mits het respecteren van de maximale bouwenvolpe bepaald door de bouwhoogte en bouwdiepte; de dakhelling is maximum 45° Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,00 m in geval van open bebouwing en 7,00m in geval van gesloten en halfopen bebouwing; De nokhoogte bedraagt maximum 11,50 m hiervan kan bij gekoppelde bebouwing worden afgeweken om aan te sluiten bij een bestaande vergund gebouw Bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none"> Voor open bebouwing is de bouwdiepte van de gelijkvloerse en eerste verdieping minimum 8,00 m en maximum 17,00 m, mits het vrijwaren van een tuinzone met een diepte

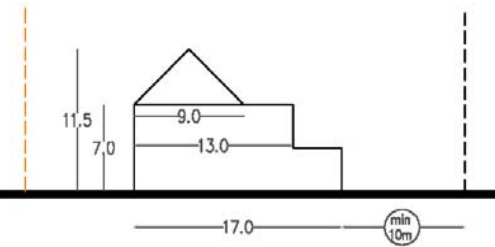
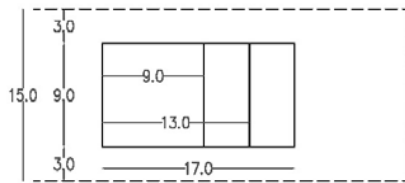
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>plan in geval van gesloten en halfopen bebouwing (onder)</p>  <p>Als referentiepeil voor de bouwhoogte wordt het niveau van de aanpalende wegenis genomen waarlangs het perceel ontsloten wordt. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het trottoir niveau tot aan de bovenkant van de kroonlijst of tot aan de onderkant van de dakoversteek.</p>	<p>van minimum 10,00 m aansluitend op de achtergevel; De dakverdieping is maximum 17,00 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Voor alle overige bebouwing is de bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping maximum 17,00m en van de eerste verdieping maximum 13,00m. De dakverdieping is maximum 9,00m. <p>5.2.3 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen hebben een bruto grondoppervlakte van maximaal 10% van de perceelsoppervlakte; • Per perceel wordt één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan • De inplanting van een vrijstaand bijgebouw moet voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ◦ het bijgebouw moet worden ingeplant in de achtertuin tenzij het gaat om een autobergplaats; ◦ achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 15,00 m gevrijwaard als tuin in geval dat de bouwdiepte op de eerste verdieping meer dan 13,00m bedraagt; in alle andere gevallen wordt minimum 10,00m als tuin gevrijwaard; hiervan kan worden afgeweken op voorwaarde dat een aaneengesloten tuinzone van minimum 75,00 m² wordt gerealiseerd; ◦ het bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00 m van de perceelsgrens; ◦ een vrijstaand bijgebouw kan ook op of tegen de perceelsgrens worden geplaatst als het


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>De niet bebouwde ruimte is het deel van het perceel dat niet bebouwd is en niet tot het openbaar domein behoort</p>	<p>tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht wordt en als de scheidingsmuur niet gewijzigd wordt;</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ mits akkoord met de aangrenzende eigenaars mogen vrijstaande woningbijgebouwen en –aanhorigheden ook tegen een nieuwe, gemetste scheidingsmuur worden opgericht. <ul style="list-style-type: none"> • De hoogte bedraagt maximum 3,00 m; • Een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw mag enkel worden opgericht in de strook tussen de vrijstaande zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat het minimaal 5,00 m achter de voorgevellijn en minimum 3,00m van de zijdelingse perceelsgrens wordt ingeplant; <p>5.2.4 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet bebouwde ruimte wordt maximaal ingericht als tuin; • In de voortuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot strikt noodzakelijke toegangen en inritten tot het gebouw en parkeervoorzieningen voor de aanwezige functies. • In de achtertuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot terrassen en tuinpaden • Minimaal 70% van de niet bebouwde ruimte moet ingericht worden met groenvoorzieningen;
<p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB). Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.</p> <p>Meer bepaald moet worden verstaan onder:</p> <p>1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen en ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode; - zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting 	<p>5.3 Sociale normen</p> <p>In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <p>1° verkavelingen van tenminste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswooningbouwprojecten waarbij tenminste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</p> <p>4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;	verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan: a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen; b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftientwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen. Dit voorschrift vervalt vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is.


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 6: ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN IN VRIJSTAANDE EN HALF-OPEN BEBOUWING</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i></p> <p>Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;">  <p>ART 6: ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN IN VRIJSTAANDE EN HALF-OPEN BEBOUWING</p> </div>
	<p>6.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • en complementaire nevenfuncties: handel, horeca, kantoren en diensten en openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen met een gezamenlijke maximale brutovloeroppervlakte van 100 m² • evenals publieke groene en verharde ruimten <p>De nevenfuncties mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen. Minstens 50% van de bruto-vloeroppervlakte van het hoofdgebouw moet voorzien worden voor wonen.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	6.2 Inrichting
 <p>Maximum gabariet bij open bebouwing en mits voldoende afstand tot perceelsgrenzen</p>	<p>6.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor open en halfopen bebouwing; <ul style="list-style-type: none"> ◦ Voor open bebouwing moet het perceel minimaal 15,00 m breed zijn • Hoofdgebouwen moeten op minimum 6,00 m van de rooilijn ingeplant worden; hiervan mag afgeweken worden bij halfopen bebouwing om aan te sluiten op het hoofdgebouw van het aanpalend perceel • Hoofdgebouwen met een vrijstaande zijgevel worden ingeplant op minimum 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens • Op percelen van meer dan 18,00 m breedte mag niet meer dan 2/3 van de perceelsbreedte worden bebouwd. <p>6.2.2 Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm: vrij mits het respecteren van de maximale bouwveloppe bepaald door de bouwhoogte en bouwdiepte; de dakhelling is maximum 45° • Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> ◦ De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,00 m in geval van open bebouwing en 7,00m in geval van gesloten en halfopen bebouwing; ◦ De nokhoogte bedraagt maximum 11,50 m ◦ hiervan kan bij gekoppelde bebouwing worden afgeweken om aan te sluiten bij een bestaande vergund gebouw • Bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Voor open bebouwing is de bouwdiepte van de gelijkvloerse en eerste verdieping minimum 8,00 m en maximum 17,00 m, mits het vrijwaren van een tuinzone met een diepte van minimum 10,00 m aansluitend op de achtergevel; De dakverdieping is maximum 17,00 m. ◦ Van alle overige bebouwing is de bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping maximum 17,00m en van de eerste verdieping maximum 13,00m. De dakverdieping is maximum 9,00m.

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Maximum gabariet (boven) als basis voor alle andere situaties met grondplan in geval van gesloten en halfopen bebouwing (onder)</p>  <p>Als referentiepeil voor de bouwhoogte wordt het niveau van de aanpalende wegenis genomen waarlangs het perceel ontsloten wordt. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het trottoir niveau tot aan de bovenkant van de kroonlijst of tot aan de onderkant van de dakoversteek.</p>	<p>6.2.3 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen hebben een bruto grondoppervlakte van maximaal 10% van de perceelsoppervlakte; • Per perceel wordt één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan • de inplanting van een vrijstaand bijgebouw moet voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ◦ het bijgebouw moet worden ingeplant in de achtertuin; ◦ achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 15,00 m gevrijwaard als tuin in geval dat de bouwdiepte op de eerste verdieping meer dan 13,00m bedraagt en minimum 10,00m in alle andere gevallen; ◦ het bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00 m van de perceelsgrens;

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zone wordt gekenmerkt door een groen karakter. De woningen bevinden zich op grote percelen met diepe tuinen. Om versnippering van deze tuinen te vermijden zijn achteraan geen constructies toegelaten en is het verkavelen van het groene binnengebied niet toegestaan.</p> <p>Gezien het bestaande karakter en de ligging nabij het gemengde open ruimte gebied is het niet wenselijk om deze zone verder te gaan verdichten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ een vrijstaand bijgebouw kan in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens worden geplaatst als het tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht wordt en als de scheidingsmuur niet gewijzigd wordt; ◦ mits akkoord met de aangrenzende eigenaars mogen vrijstaande woningbijgebouwen en –aanhorigheden ook tegen een nieuwe, gemetste scheidingsmuur worden opgericht. <ul style="list-style-type: none"> • de bouwhoogte bedraagt maximum 3,00 m; • een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw mag enkel bij halfopen bebouwing worden opgericht in de strook tussen de vrijstaande zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat het minimaal 5,00 m achter de voorgevellijn wordt ingeplant; <p>6.2.4 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet bebouwde ruimte wordt maximaal ingericht als tuin; • In de voortuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot strikt noodzakelijke toegangen en inritten tot het gebouw en parkeervoorzieningen voor de aanwezige functies. • In de achtertuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot terrassen en tuinpaden • Minimaal 70% van de niet bebouwde ruimte moet ingericht worden met groenvoorzieningen; <p>6.2.5 Overdruk behoud huidige dichtheid en groen karakter</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <p>BEHOUD DICHTHEID EN GROEN KARAKTER (OVERDRUK)</p> </div> <p>In het in overdruk aangegeven gebied is het opdelen van bestaande percelen niet toegestaan. Nieuwe constructies moeten opgetrokken worden binnen een straal van 50,00m vanaf de openbare weg. Maximaal 30% van de niet bebouwde ruimte mag worden verhard in functie van terrassen, toegangen, opritten, etc.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	6.3 Beheer Vergunning nieuwbouw hoofdgebouw enkel na of gelijktijdig met vergunning van afbraak van constructies die niet overeenstemmen met de voorschriften

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 7: WOONZONE MET PARKKARAKTER</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i></p> <p>Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;">  <p>ART 7: WOONZONE MET PARKKARAKTER</p> </div>
	<p>7.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen onder de vorm van een- en meergezinswoningen in een groene parkomgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> • en complementaire en ondergeschikte nevenfuncties: vrije beroepen en dienstverlenende activiteiten zijn toegelaten met een gezamenlijke maximale brutovloeroppervlakte van 100 m². Deze functies mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden. Mobiliteitsgenererende activiteiten (zoals horeca..) zijn niet toegelaten. • evenals publieke groene en verharde ruimten <p>De nevenfuncties mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen. Minstens 50% van de brutovloeroppervlakte van het hoofdgebouw moet voorzien worden voor wonen.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>7.2 Inrichting</p> <p>7.2.1 Contextuele inpassing</p> <p>Elk gebouw binnen deze zone moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in de omgeving. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.</p> <p>Elke vergunningsaanvraag moet passen binnen een globale visie inzake inplanting, vormgeving van de gebouwen en een kwalitatieve publieke buitenruimte. Hierbij staat de integratie in de omgeving steeds voorop.</p> <p>Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van het project de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woonfuncties wordt gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal daarom duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • contextuele inpassing in de omgeving; • ruimtelijke samenhang binnen het gebied • zuinig ruimtegebruik met aandacht voor gemeenschappelijk gebruik en bundeling van voorzieningen en infrastructuur • duidelijke omschrijving van activiteiten en functies • het garanderen van de privacy van de omwonenden (bv. hoogte ramen, schikking gangen, soort glas) <p>7.2.2 Dichtheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • In deze zones mogen minimaal 25 en maximaal 35 woningen per hectare voorzien worden. • In deelzone B mogen minimaal 15 en maximaal 25 woningen per hectare voorzien worden. <p>7.2.3 Typologie en inplanting bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> • De afstand tussen de perceelsgrens en een vrijstaande gevel is minimum 1.5 keer de hoogte van de vrijstaande gevel.

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Richting Nollekensweg kan geen ontsluiting van 12 m breed worden voorzien met behoud van de bestaande tuinmuur en bebouwing: de openbare weg enis mag daarom minder breed zijn op voorwaarde dat de nodige aandacht wordt besteed aan het creëren van een verkeerveilige en duidelijke toegang</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Er dient in deze zones compact gebouwd te worden met tussen de bebouwing voldoende doorzicht op het terrein. • Dakvorm: vrij; dakhelling maximum 45° • Maximaal 3 bouwlagen zijn toegestaan, waarvan de derde bouwlaag maximaal 65 % beslaat van de oppervlakte van de tweede bouwlaag. • De hoofdgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximum 7,00 m en een nokhoogte van maximum 11,50 m; in geval van plat dak is de bouwhoogte maximum 10,00 m • Platte daken boven ondergrondse of halfondergrondse parkings worden aangelegd als extensieve groendaken. <p>7.2.4 Ontsluiting</p> <p>Zone A</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone A wordt ontsloten naar de Lessiusstraat en/of Nollekensweg. • De ontsluiting, inclusief aanhorigheden, heeft bij voorkeur een breedte van 12,00 m; • Indien deze breedte niet kan worden gerealiseerd wordt het openbaar domein zo breed als nodig gemaakt om een verkeerveilige aansluiting en herkenbare toegang te realiseren <p>Zone B</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone B wordt ontsloten naar de Lessiusstraat, Bristerstraat en/of Kerkhovenakkerlaan A. • De hoofdontsluiting moet minimaal 12,00m breed zijn en moet een volwaardige toegang tot de achterliggende zone vormen en op een logische manier aansluiten op de hoofdontsluiting van het binnengebied. <p>7.2.5 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er worden geen losstaande bijgebouwen toegestaan. • De historische muur die in zone A een deel van het perceel begrensd moet behouden blijven. Eventuele kleinschalige openingen kunnen voorzien worden. • Berging voor vuilnisverzameling, groenonderhoud en fietsenberging worden in de gebouwen zelf voorzien.

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>De bestaande vijver heeft een waterbergingsfunctie. De vijver moet daarom grotendeels worden behouden. Ruimtelijk kan de vijver een natuurlijke scheiding vormen tussen respectievelijk de private tuin en het binnengebied.</p>	<p>7.2.6 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimaal 50% van de ruimte die niet wordt ingenomen door openbaar domein bestaat uit groenvoorzieningen; hiervan kan enkel afgeweken worden omwille van milieuhygiënische en veiligheidsredenen • De niet bebouwde ruimte wordt maximaal ingericht als collectieve en/of individuele tuin; • De bestaande hoogstammen worden waar mogelijk behouden; • Verhardingen kunnen aangelegd worden in functie van toegangswegen, parkeervoorzieningen, terrassen, publieke ruimten. Voor de afwatering van de verhardingen is het voorzien van bijkomende maatregelen voor eigen opslag en waterbuffers verplicht. De aanwezige waterbergingscapaciteit moet behouden blijven. Voor de aansluiting op het rioleringsstelsel dienen op het perceel aansluitmogelijkheden te worden voorzien. Voor wat betreft de buffering dient het maximale lozingsdebiet per hectare verharde oppervlakte te worden gerespecteerd.
	<p>7.3 Beheer</p> <p>De zone dient samenhangend te worden ingericht op basis van een totaalvisie op de invulling van de zone: in een eerste fase dient ten minste 50% van het gebied te worden ingevuld, waarbij het percentage groenvoorzieningen moet worden gerespecteerd. De groenvoorzieningen worden uiterlijk in het plantseizoen volgend op het afleveren van de vergunning aangeplant.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 8: WOONZONE MET HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i></p> <p>Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">ART 8: WOONZONE MET HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE</div> </div>
<p>Het beschermingsbesluit van toepassing op de beschermde gebouwen (, de Statie, Stenen Windmolen) blijft van kracht.</p>	<p>8.1 Bestemming</p> <p>De zone met historische en/of esthetische waarde is in hoofdzaak bestemd voor het instandhouden en revitaliseren van de beschermde gebouwen en de gebouwen met erfgoedwaarde.</p> <p>In de beschermde gebouwen en de gebouwen met erfgoedwaarde kunnen volgende activiteiten toegelaten worden voor zover de relatie met de erfgoedwaarde en de context gerespecteerd wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wonen • nuts- en gemeenschapsvoorzieningen • kantoren • socio-culturele en educatieve voorzieningen • toeristisch-recreatieve voorzieningen; • horeca; • kleinschalige logies

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>8.2 Inrichting en/of beheer</p> <p>8.2.1. Bestaande gebouwen met erfgoedwaarde Aan de beschermde gebouwen en de gebouwen met erfgoedwaarde zijn volgende werken en handelingen toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verbouwen van het gebouw binnen het bestaande volume. • Een uitbreiding van het bestaande volume tot maximaal 20 %, ongeacht het totale bouwvolume. Uitbreidingen zullen slechts worden toegestaan als zij noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van het gebouw. Zij moeten ook uit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn. • Het herbouwen van het gebouw in geval van heirkracht <p>Uitbreidingen moeten fysisch één geheel vormen met het bestaande gebouw. Losstaande constructies, bijbouwen, kan enkel indien het vanuit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt niet verantwoord is om het bestaande gebouw uit te breiden</p> <p>Bovenstaande werken zijn enkel toegestaan met maximaal respect voor de aanwezige structuren en geledingen van de gebouwen en de contextuele inpassing in de omgeving.</p> <p>8.2.2 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per perceel wordt één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan indien de erfgoedwaarde van het hoofdgebouw hierdoor niet wordt aangetast; • De inplanting moet gelegen zijn binnen een straal van 50,00 m van het hoofdgebouw met een bruto grondoppervlakte van maximaal 20m²; • Mits akkoord met de aangrenzende eigenaars mogen woningbijgebouwen en – aanhorigheden gekoppeld worden met een gelijkaardig gebouw op het aanpalende perceel. Indien woningbijgebouwen en –aanhorigheden op de perceelsgrens worden opgetrokken, moet de scheidingsgevel verplicht worden uitgevoerd in metselwerk; • De hoogte van een bijgebouw bedraagt maximum 3,00 m

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>8.2.3 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet bebouwde ruimte wordt maximaal ingericht als tuin; • Verhardingen worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en inritten tot het gebouw in functie van de gevestigde activiteit.
	<p>8.3 Beheer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zorgvuldig onderhoud en beheer van het bestaande erfgoed om de historische en/of esthetische waarde maximaal te behouden of versterken

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 9: ZONE VOOR GROOTSCHALIGE FUNCTIES</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid</i></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;">  <p>ART. 9: ZONE VOOR GROOTSCHALIGE FUNCTIES</p> </div>
<p>Onder grootschalige kleinhandel wordt detailhandel bedoeld die een handelsruimte nodig hebben waarvan de bruto vloeroppervlakte minimum 800 m² bedraagt. Het gaat om voorzieningen die behoefte hebben aan een grote (verkoop) oppervlakte, die sterk wagengebonden zijn en die moeilijk inpasbaar zijn in het centrum om eerder genoemde redenen.</p> <p>De minimale verkoopsoppervlakte wordt opgelegd om te vermijden dat kleinere winkels met hoofdaandeel in textiel en/of schoenen zich hier vestigen: deze horen thuis in zone 1.</p> <p>Kleinhandel met productie wordt bijvoorbeeld bedoeld een autogarage met werkplaats en toonzaal, schrijnwerkerij met toonzaal,...</p> <p>Nieuwe woningen zijn enkel als nevenfunctie toegelaten. Voor bestaande woningen gelden overgangsbepalingen (zie onder)</p> <p>Onder milieuhinderlijke activiteiten worden alle inrichtingen verstaan die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving,</p>	<p>9.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grootschalige functies met een bruto vloeroppervlakte van minstens 800m² <ul style="list-style-type: none"> ◦ kleinhandel ◦ Horeca ◦ socio-culturele voorzieningen ◦ recreatieve voorzieningen; • Tankstation met aanhorigheden • nuts- en gemeenschapsvoorzieningen • publieke groene en verharde ruimten • Wonen voor directie of bewakingspersoneel is als nevenfunctie toegelaten. Bedrijfswoningen moeten geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw, en dienen er, zowel qua volume, vorm en materiaalgebruik, één architecturaal geheel mee te vormen. De bedrijfsgebouwen dienen vooraf of gelijktijdig met de woning opgetrokken te worden. Er wordt slechts één woning per bedrijf toegelaten met een volume van maximum 1.000m³. De vloeroppervlakte van de overige nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25% van de totale vloeroppervlakte van de hoofdfunctie. <p>Milieuhinderlijke activiteiten zijn niet toegestaan.</p>


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Alle inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.</p>	
	<p>9.2 Inrichting en/of beheer</p> <p>9.2.1 Terreinbezetting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 70% van de oppervlakte mag bebouwd worden • De bebouwing wordt ingeplant op minimum 5,00 m van de zijdelingse perceelsgrens. <p>9.2.2 Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm: enkel platte daken zijn toegelaten • De bouwhoogte bedraagt maximum 8,00 m • Maximaal 2 bouwlagen • De bouwdiepte minimaal 8,00m en op minimaal 5,00m van de achterste perceelsgrens • De vrijstaande en zichtbare gevels worden op een kwalitatieve en architecturaal hoogstaande wijze vorm gegeven en worden uitgewerkt als volwaardige gevels. <p>9.2.3 Ontsluiting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone wordt ontsloten naar het lokaal wegennet <p>9.2.4 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er worden geen losstaande bijgebouwen toegelaten • Bergingen en afvalvoorzieningen worden in de gebouwen zelf voorzien. <p>9.2.5 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opslag van materialen in openlucht is niet toegestaan • Minimum 10% van niet bebouwde ruimte wordt ingericht als groenzone; • De perceelsgrens grenzend aan zone 4, zone voor vrijstaande, halfopen en aaneengesloten eengezinswoningen, moet voorzien worden van schermgroen.

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> • Verhardingen kunnen aangelegd worden in functie van toegangswegen, parkeervoorzieningen, terrassen, publieke ruimten. Voor de afwatering van de verhardingen is het voorzien van eigen opslag en waterbuffers verplicht. Voor de aansluiting op het rioleringsstelsel dienen op het perceel aansluitmogelijkheden te worden voorzien. Voor wat betreft de buffering dient het maximale lozingsdebiet per hectare verharde oppervlakte te worden gerespecteerd. <p>9.2.6 Groenscherm</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de Veldstraat wordt de bouwvrije strook van 5,00 m, aansluitend op zone 4, als groenscherm ingericht. Dit groenscherm is minimum 2,00m hoog en bestaat uit een dicht scherm van hoogstammen, struiken en(of) heesters.
	<p>9.3 Beheer</p>
<p>De bestaande zonevreemde woningen en constructies mogen binnen het bestaande bouwvolume verbouwd (gerenoveerd) worden. Uitbreidingen tot 1000 m³ zijn toegelaten.</p> <p>Omdat de woonkwaliteit nabij de E19 en de omliggende KMO-zones beperkt is, wordt herbouw enkel toegestaan in geval van rampen</p>	<p>9.3.1 Overgangsbepalingen bestaande zonevreemde woningen</p> <p>De bestaande vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen mogen binnen het bestaande volume verbouwd en uitgebreid worden tot 1000 m³. Herbouw is enkel toegestaan in geval van heirkraft.</p>
	<p>9.3.2 Nieuwbouw</p> <p>Vergunning nieuwbouw hoofdgebouw enkel na of gelijktijdig met vergunning van afbraak van constructies die niet overeenstemmen met de voorschriften</p>
	<p>9.3.3 Groenscherm</p> <p><u>Het groenscherm wordt uiterlijk in het plantseizoen volgend op het afleveren van de vergunning aangeplant.</u></p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 10: ZONE VOOR KMO</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid</i></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="width: 30px; height: 20px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 10px;"></div> <p>ART. 10: ZONE VOOR KMO</p> </div>
<p>Onder milieuhinderlijke activiteiten worden alle inrichtingen verstaan die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving, Alle inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.</p>	<p>10.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, gericht op productie-, transport-, distributie-, logistiek-, opslag-, herstel- en/of onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. • evenals publieke groene en verharde ruimten • Nevenactiviteiten zijn toegestaan voor zover ze ondergeschikt en gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit. Wonen voor directie of bewakingspersoneel, kantoren, dienstruimten en verkoop in toonzalen zijn toegestaan. Bedrijfswoningen moeten geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw, en dienen er, zowel qua volume, vorm en materiaalgebruik, één architecturaal geheel mee te vormen. De bedrijfsgebouwen dienen vooraf of gelijktijdig met de woning opgetrokken te worden. Er wordt slechts één woning per bedrijf toegelaten met een volume van maximum 1.000m³. De vloeroppervlakte van de overige nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 25% van de totale vloeroppervlakte van de hoofd functie. <p>Milieuhinderlijke activiteiten zijn niet toegestaan.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>10.2 Inrichting en/of beheer</p> <p>10.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing • Hoofdgebouwen moeten ingeplant worden terugliggend ten opzichte van zone 16 (zone voor openbare wegenis) • De inplanting gebeurt zodanig dat een zo efficiënt mogelijk grondgebruik en inrichting van het terrein wordt verkregen. • De bebouwing wordt ingeplant op minimum 5,00 m van de zijdelingse perceelsgrens. <p>10.2.2 Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,00 m • Maximaal 2 bouwlagen • Hoofdgebouwen zijn voorzien van een plat dak; <p>10.2.3 Percelering/vloeroppervlakte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor wat bedrijvigheid betreft, bedraagt de perceelsoppervlakte maximum 5.000m². Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden indien het bedrijven betreft die specifiek omwille van de aard van de bedrijfsactiviteiten een grotere oppervlakte behoeven. Ook indien men werkt met bedrijfsverzamelgebouwen kunnen grotere oppervlaktes toegestaan worden. <p>10.2.4 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Technische installaties en bouwwerken dienen geïntegreerd te worden in, of aansluitend bij het gebouw, tenzij dit om veiligheids- of milieuhygiënische redenen niet mogelijk is. • Bergingen en afvalvoorzieningen worden in de gebouwen zelf voorzien.


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>In geval van gemeenschappelijk gebruik wordt de behoefte bepaald op basis van de totale behoefte. Op die manier kan zuinig omgegaan worden met de bedrijfsruimte.</p> <p>De verantwoording van het aantal te voorziene parkeerplaatsen gebeurt best aan de hand van een mobiliteitsonderzoek dat aan de vergunningsaanvraag wordt toegevoegd.</p>	<p>10.2.5 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet bebouwde ruimte mag in functie van bedrijvigheid ingericht worden als parkeerruimte; • De overige niet bebouwde ruimte wordt ingericht als groenzone; • Verhardingen kunnen aangelegd worden in functie van toegangswegen, parkeervoorzieningen, terrassen, publieke ruimten. Voor de afwatering van de verhardingen is het voorzien van eigen opslag en waterbuffers verplicht. Voor de aansluiting op het rioleringsstelsel dienen op het perceel aansluitmogelijkheden te worden voorzien. Voor wat betreft de buffering dient het maximale lozingsdebiet per hectare verharde oppervlakte te worden gerespecteerd. <p>10.2.6 Parkeer – en fietsvoorzieningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein <ul style="list-style-type: none"> ◦ 1 PP per 50m² brutovloeroppervlakte handelsruimte, kantoren en bedrijven • Er dienen fietsenstallingen voorzien te worden en dit met een minimum van: <ul style="list-style-type: none"> ◦ 1 plaats per 300m² magazijn, werkplaats of industriehal <p>10.2.7 Bijzondere bepalingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinderbronnen afkomstig van installaties binnen het bedrijf worden in hun relatie tot de buitenlucht niet georiënteerd naar aanpalende woonpercelen. • De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte-en afvalwater op het perceel is verplicht.

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>10.2.8 Overdruk bufferzone</p>  <p>BUFFERZONE (OVERDRUK)</p> <p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is bestemd voor groenelementen die dienen als buffering.</p> <p>In deze zone worden geen constructies toegelaten.</p> <p>Het opslaan of stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, binnen deze zone is verboden.</p> <p>De bufferstrook wordt beplant met streekeigen heesters en hoogstammen. De bufferstrook kan bestaan uit een groenscherm dat uitgroeit tot een houtkant of een groenscherm met hoogstambomen.</p>
	<p>10.3 Beheer</p>
	<p>De bufferzone wordt aangeplant ten laatste het plantseizoen volgend op het beëindigen van de bouwwerken. De beplanting wordt in stand gehouden en afgestorven beplanting wordt vervangen.</p> <p>De eigenaar van het perceel zal instaan voor de aanleg en onderhoud van de bufferzone.</p> <p>Een vergunning voor nieuwbouw van het hoofdgebouw kan enkel na of gelijktijdig worden vergund met de vergunning van afbraak van constructies die niet overeenstemmen met de voorschriften.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 11: ZONE VOOR LANDBOUW</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 4° landbouw</i></p> <p>Het plangebied valt onder de subcategorie °4 c 'bouwrij agrarisch gebied', in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw, met dien verstand dat het oprichten van gebouwen niet is toegelaten.</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;">  <p>ART. 11 ZONE VOOR LANDBOUW</p> </div>
	<p>11.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de landbouw in de ruime zin.</p>
	<p>11.2 Inrichting en/of beheer</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>De bestemmingscategorie 'overig groen' verruimt de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied en mag geen aanleiding geven tot het opleggen van beperkingen aan actieve landbouwbedrijven.</p>	<p>ARTIKEL 12: ZONE VOOR LANDBOUW MET NABESTEMMING GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: 6° overig groen</p> <p>Het plangebied valt onder de subcategorie 6° a) 'gemengd openruimtegebied', waarbij natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies zijn</p>  <p>ART. 12 ZONE VOOR LANDBOUW MET NABESTEMMING GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED</p>
<p>Met recreatie wordt zachte recreatie bedoeld op niveau van de buurt waarbij de nadruk vooral op wandelaars, fietsers, speelvoorzieningen en kleinschalige openluchtactiviteiten ligt in een landschappelijke omgeving.</p>	<p>12.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor landbouw in de ruime zin.</p> <p>Na de realisatie en in gebruik name van de ringweg is het gebied bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landbouw • Recreatie op buurtniveau • Natuur • Bos <p>Waterbeheersing en landschapszorg zijn nevenfuncties</p>
	<p>12.2 Inrichting en/of beheer</p>
<p>Het RUP mag voor de professionele landbouw geen beperkingen impliceren (b.v. met betrekking tot bemesting) die de bedrijfsvoering kunnen bemoeilijken.</p>	<p>12.2.1 Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de hoofd- en nevenbestemming zijn toegelaten.</p> <p>Aan actieve landbouwbedrijven kunnen op basis van de hoofd- en nevenbestemming geen beperkingen worden opgelegd met betrekking tot beheer.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>12.2.2 Gebouwen en constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> • gebouwen en constructies die nodig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van professionele landbouwbedrijven zijn toegelaten; • Voor overige functies zijn enkel kleinschalige gebouwen en constructies met een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 40,00 m² en een maximale hoogte van 4,00m, toegelaten. <p>Gebouwen worden ingeplant in de nabijheid van bestaande bebouwing en met een minimale impact op de open ruimte. De noodzaak en de goede landschappelijke inpassing moet worden aangetoond.</p> <p>12.2.3 Verharding</p> <ul style="list-style-type: none"> • De aanleg, het inrichten of uitrusten van paden en wegen gebeurt in waterdoorlatende verharding, in hoofdzaak voor fiets- of wandelverkeer, tenzij dit door gemotoriseerd medegebruik of om technisch of milieutechnische redenen niet mogelijk is. • De paden en wegen zijn maximaal 5,00m breed waarvan maximaal 3,00m verhard. <p>12.2.4 Beplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij het aanplanten van groenvoorzieningen, wordt gebruik gemaakt van streekeigen, standplaatsgebonden vegetatie. • Het gebied kan worden gehandhaafd, ingericht en beheerd volgens verschillende terreineenheden zoals open ruimte, beboste ruimte, , relictvegetatie, ... • De inrichting als groene omgeving gebeurt op basis van de principes van het harmonisch groenbeheer waarbij de beslissingen worden genomen op basis van een evenwichtige afweging tussen duurzaamheid, dynamiek, diversiteit en dit door middel van mens-, natuur- en milieugerichte maatregelen. <p>De voorschriften inzake beplanting hebben geen betrekking op landbouwgewassen.</p> <p>12.2.5 Reliëfwijzigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reliëfwijzigingen zijn toegestaan indien ze de doelstellingen betreffende landschappelijke inpassing, het realiseren van natuurlijke meerwaarden en waterbeheersing niet in het gedrang brengen.

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 13: PARKZONE MET HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° overig groen</i></p> <p>Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'parkgebied': in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken.</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <p>ART. 13 PARKZONE MET HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE</p> </div>
<p>Het beschermingsbesluit van toepassing op de beschermde gebouwen blijft van kracht.</p>	<p>13.1 Bestemming</p> <p>De parkzone met historische en/of esthetische waarde is in hoofdzaak bestemd voor het instandhouden en revitaliseren van de beschermde gebouwen en de gebouwen met erfgoedwaarde en de aanwezige parkstructuur</p> <p>In de beschermde gebouwen en de gebouwen met erfgoedwaarde kunnen volgende activiteiten toegelaten worden voor zover de relatie met de erfgoedwaarde en de context gerespecteerd wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nuts- en gemeenschapsvoorzieningen • kantoren • socio-culturele en educatieve voorzieningen • toeristisch-recreatieve voorzieningen; • horeca;

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>13.2 Inrichting en/of beheer</p> <p>13.2.1. Bestaande gebouwen met erfgoedwaarde Aan de beschermde gebouwen en de gebouwen met erfgoedwaarde zijn volgende werken en handelingen toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verbouwen van het gebouw binnen het bestaande volume. • Een uitbreiding van het bestaande volume tot maximaal 20 %, ongeacht het totale bouwvolume. Uitbreidingen zullen slechts worden toegestaan als zij noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van het gebouw. Zij moeten ook uit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn. • Het herbouwen van het gebouw in geval van heirkracht <p>Uitbreidingen moeten fysisch één geheel vormen met het bestaande gebouw. Losstaande constructies bijbouwen, kan enkel indien het vanuit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt niet verantwoord is om het bestaande gebouw uit te breiden</p> <p>Bovenstaande werken zijn enkel toegestaan met maximaal respect voor de aanwezige structuren en geledingen van de gebouwen en de contextuele inpassing in de omgeving.</p> <p>13.2.2 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per perceel wordt één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan indien de erfgoedwaarde van het hoofdgebouw hierdoor niet wordt aangetast; • De inplanting moet gelegen zijn binnen een straal van 50,00 m van het hoofdgebouw met een bruto grondoppervlakte van maximaal 20m² ; • Mits akkoord met de aangrenzende eigenaars mogen woningbijgebouwen en – aanhorigheden gekoppeld worden met een gelijkaardig gebouw op het aanpalende perceel. Indien woningbijgebouwen en –aanhorigheden op de perceelsgrens worden opgetrokken, moet de scheidingsgevel verplicht worden uitgevoerd in metselwerk; • De hoogte bedraagt maximum 3,00 m • Bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens zijn voorzien van een plat dak, • Bijgebouwen voorzien van een schuin dak worden ingeplant op minimaal 3,00m van de per-

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	ceelsgrens. 13.2.3 Inrichting niet bebouwde ruimte <ul style="list-style-type: none"> • De niet bebouwde ruimte wordt maximaal ingericht als park waarbij de historisch, esthetische en botanische waarde maximaal wordt gevrijwaard; • Verhardingen worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en inritten tot het gebouw in functie van de gevestigde activiteit.
	13.3 Beheer <ul style="list-style-type: none"> • Zorgvuldig onderhoud en beheer van het bestaande erfgoed en park om de historische en/of esthetische waarde maximaal te behouden of versterken

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 14: ZONE VOOR GROEN</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: 6°overig groen Het plangebied valt onder de subcategorie 6° b) 'parkgebied', in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken;</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;">  <p>ART. 14 ZONE VOOR GROEN</p> </div>
	<p>14.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor openbare groene ruimten met recreatief medegebruik en voorzieningen in functie van waterhuishouding- en beheersing.</p>
	<p>14.2 Inrichting en/of beheer</p>
<p>Toegelaten constructies zijn allerhande straatmeubilair, verlichting,...</p> <p>Toegelaten recreatieve constructies zijn speeltuigen, speelhuisjes,...</p> <p>Indien gebruik wordt gemaakt van grasdallen/grastegels wordt dit niet meegerekend in het verhardingspercentage</p>	<p>14.2.1 Algemeen Alle werken, handelingen, wijzigingen en voorzieningen die nodig zijn voor het beheer en die passen binnen de instandhouding, bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur-en landschapswaarden zijn toegelaten. Infrastructuurwerken zoals de aanleg van wandel -en fietspaden is mogelijk.</p> <p>Het oprichten van constructies complementair aan de hoofdfunctie en verhardingen zijn toegelaten.</p> <p>14.2.2 Constructies en verhardingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 10% van de oppervlakte mag ingenomen worden door recreatieve constructies en verhardingen..

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> • De niet-verharde oppervlakte heeft een overwegend groen karakter en wordt aangelegd, beheerd en gehandhaafd met gras, bomen en heesters. <p>14.2.3 Waterhuishouding- en beheersing</p> <ul style="list-style-type: none"> • Handelingen en werken in functie tot de bescherming, verbetering, instandhouding, onderhoud en aanleg van de waterloop en beekstructuur zijn toegelaten. • In deze zone is het oprichten van constructies ten behoeve van integrale benadering van de waterhuishouding en -beheersing toegelaten. • Het creëren van oevers dient te gebeuren rekening houdend met zachte landschappelijke overgangen en de goede praktijk voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers. • De beekstructuur en oevervegetatie dient maximaal behouden te worden. De loop van de beek kan in functie van de doelstellingen van waterbeheersing, waterbergend vermogen en ecologische aspecten worden aangepast. • Oeververstevingen met vaste materialen zoals kasseibeschoeiing, beton, e.d. mogen enkel gebeuren in onmiddellijke relatie met noodzakelijke technische werken zoals bv. knijpconstructies. De totale lengte van oeververstevingen met vaste materialen dient tot het strikte minimum te worden beperkt. • De bouw van technische constructies zoals bv. knijpconstructies in functie van de waterbeheersing zijn toegelaten. <p>14.2.4 Bepanting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone heeft een overwegend groen karakter en wordt aangelegd, beheerd en gehandhaafd met overwegend streekeigen vegetatie. • Het gebied kan worden gehandhaafd, ingericht en beheerd volgens verschillende terreineenheden zoals open ruimte, beboste ruimte, , relictvegetatie, ... • De inrichting als groene omgeving gebeurt op basis van de principes van het harmonisch groenbeheer waarbij de beslissingen worden genomen op basis van een evenwichtige afweging tussen duurzaamheid, dynamiek, diversiteit en dit door middel van mens-, natuur- en milieugerichte maatregelen.


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 15: GROENE BOUW – EN GEBRUIKSVRIJE ZONE</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 6°overig groen</i> Het plangebied valt onder de subcategorie 6° b) parkgebied</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <p>ART. 15 GROENE BOUW- EN GEBRUIKSVRIJE ZONE</p> </div>
<p>Aan de zuidzijde van de E19 (hoofdweg) wordt een 30 m brede bouw- en gebruiksvrije strook afgebakend.</p>	<p>15.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor visuele en akoestische buffering van de naastgelegen infrastructuur en voorzieningen in functie van waterhuishouding- en beheersing..</p>
	<p>15.2 Inrichting en/of beheer</p>
<p>Voor de bestaande zonevreemde woning gelden overgangsbepalingen (zie 0.12).</p>	<p>15.2.1 Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen, wijzigingen en voorzieningen die nodig en nuttig zijn voor de realisatie van de hoofdbestemming, evenals aanhorigheden bij de naastgelegen hoofdweg zijn toegelaten. Indien nodig kan de zone aangewend worden voor eventuele uitbreiding van de bestaande naastliggende infrastructuur.</p> <p>In deze zone geldt een verbod om niet tijdelijke gebouwen en constructies op te richten. Dit geldt niet voor ondergrondse leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Tijdelijke constructies in functie van de aanleg en onderhoud van deze zone zijn toegelaten.</p> <p>Alle werken, handelingen, wijzigingen en voorzieningen die nodig zijn voor het beheer en die passen binnen de instandhouding, bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur-en landschapswaarden zijn toegelaten.</p>


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>15.2.4 Bepanting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone heeft een groen karakter en wordt aangelegd, beheerd en gehandhaafd met overwegend streekeigen vegetatie. • Het gebied kan worden gehandhaafd, ingericht en beheerd volgens verschillende terreineenheden zoals open ruimte, beboste ruimte, relictvegetatie, ... • De inrichting als groene omgeving gebeurt op basis van de principes van het harmonisch groenbeheer waarbij de beslissingen worden genomen op basis van een evenwichtige afweging tussen duurzaamheid, dynamiek, diversiteit en dit door middel van mens-, natuur- en milieugerichte maatregelen. • De groenvoorzieningen worden uiterlijk in het plantseizoen volgend op het afleveren van de vergunning aangeplant.


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 16: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 8° lijninfrastructuur</i></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin-right: 10px;"></div> <p>ART. 16 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS</p> </div>
<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, voetpaden, fietspaden, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.</p> <p>De vele groene elementen zoals bomen en bomenrijen, groene parkjes en aanplantingen zorgen voor het groene karakter van Brecht. Deze groene elementen dienen gevrijwaard te blijven en kunnen zelfs versterkt worden.</p> <p>Deze zone valt in het gewestelijk RUP 'de Ring' onder een zone voor lokale weg. De inrichtingsvoorschriften worden in dit gemeentelijk RUP verfijnd.</p>	<p>16.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wegenis en aanhorigheden en voor bestaande en nieuwe groenelementen.</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 2px solid red; width: 40px; height: 20px; margin-right: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px);"></div> <p>OVERDRUK AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN</p> </div> <p>In het gebied dat in overdruk is aangeduid kunnen verhardingen voor parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en tijdelijke constructies worden aangelegd in functie van deze grootschalige functies. Deze mogen op geen enkel moment de realisatie van de hoofdbestemming hinderen.</p>
	<p>16.2 Inrichting en/of beheer</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het heraanleggen of het vernieuwen van de openbare wegenis zijn toegelaten.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 17: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 9°gemeenschaps-en nutsvoorzieningen</i></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;">  <p>ART. 17 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</p> </div>
	<p>17.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie, het onderhoud en het beheer van de bestemming zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang en draagkracht van het gebied gerespecteerd wordt.</p>
	<p>17.2 Inrichting en beheer</p> <p>17.2.1 Algemeen</p> <p>17.2.1.1 Contextuele inpassing</p> <p>Elk gebouw binnen deze zone moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in de omgeving. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.</p> <p>Elke vergunningsaanvraag moet passen binnen een globale visie inzake inplanting en vormgeving van de gebouwen, verharding en groenaanleg. Hierbij staat de integratie in de omgeving steeds voorop.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van het project de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woonfuncties wordt gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal daarom duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • contextuele inpassing in de omgeving; • ruimtelijke samenhang binnen het gebied • zuinig ruimtegebruik met aandacht voor gemeenschappelijk gebruik en bundeling van voorzieningen en infrastructuur • duidelijke omschrijving van activiteiten en functies • het garanderen van de privacy van de omwonenden (bv. hoogte ramen, schikking gangen, soort glas) <p>17.2.1.2 Inplanting De afstand tot een aangrenzende woonkavel is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte met een minimum van 3,00m of staat op de perceelsgrens in geval van gesloten of halfopen bebouwing.</p> <p>17.2.1.3 Materialen De materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de bestaande bebouwing en de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving. De materiaalkeuze dient de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen of er positief mee te contrasteren. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige duurzame materialen.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
Zone voor de Kleine Kasteeltjes	<p>17.2.2 PROJECTZONE C (overdruk)</p>  <p>PROJECTZONE (OVERDRUK)</p> <p>17.2.2.1 Inplanting In de projectzone mag één gebouw worden opgericht dat wordt ingepast in het straatbeeld.</p> <p>De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte met een minimum van 5,00 meter.</p> <p>17.2.2.2 Terreinbezetting Maximaal 30% en 60% kan respectievelijk worden bebouwd en verhard. Minimaal 10% moet worden aangelegd met groenvoorzieningen.</p> <p>17.2.2.3 Bouwhoogte De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00 meter. De nokhoogte is maximaal 11,50 meter.</p> <p>17.2.2.4 Daken De dakvorm is vrij; de dakhelling is maximum 45°.</p> <p>17.2.2.5 Ontsluiting en parkeren De projectzone wordt ontsloten naar de Bethovenstraat. De parkeerbehoefte van de projectzone en het achterliggend perceel wordt in de projectzone opgevangen, boven- en/of ondergronds.</p> <p>17.2.2.6 Fasering De projectzone moet in z'n geheel worden aangelegd: de vergunningsaanvraag moet zowel de oprichting van de bebouwing als inrichting de niet bebouwde ruimte bevatten. De groenvoorzieningen moeten uiterlijk in het plantseizoen volgend op de toekenning van de vergunning worden aangelegd.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Binnengebied tussen Bethovenstraat en Frans Oomspad</p>	<p>17.2.3 PROJECTZONE D (overdruk)</p>  <p>PROJECTZONE (OVERDRUK)</p> <p>17.2.3.1 Inplanting De afstand tussen de perceelsgrens en een vrijstaande gevel is minimum 1.5 keer de hoogte van de vrijstaande gevel met een minimum van 5,00 meter.</p> <p>17.2.3.2 Terreinbezetting Maximaal 30% van de ruimte kan worden bebouwd. Minimaal 10% moet worden aangelegd met groenvoorzieningen.</p> <p>17.2.3.3 Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 3 bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag maximaal 65 % beslaat van de oppervlakte van de tweede bouwlaag. • De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 10,00 m voor het hoofdvolume <p>17.2.3.3 Daken De dakvorm is vrij; de dakhelling is maximum 45°.</p> <p>17.2.3.4 Ontsluiting en parkeren De projectzone wordt ontsloten naar de Bethovenstraat. De parkeerbehoefte wordt in de projectzone of het aangrenzende gebied voor gemeenschapsvoorzieningen opgevangen, boven- en/of ondergronds.</p> <p>17.2.3.5 Fasering De eerste fase dient minimaal 60% van de projectzone te bevatten: de vergunningsaanvraag moet zowel de oprichting van de bebouwing als inrichting de niet bebouwde ruimte bevatten. De groenvoorzieningen moeten uiterlijk in het plantseizoen volgend op de toekenning van de vergunning worden aangelegd.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Zone tussen Gasthuisstraat en gemeentepark</p>	<p>17.2.5 PROJECTZONE E (overdruk)</p> <p> PROJECTZONE (OVERDRUK)</p> <p>17.2.5.1 Inplanting De bebouwing die wordt opgericht aan de Gasthuisstraat wordt ingeplant op de zonegrens en sluit aan op de aangrenzende bebouwing.</p> <p>17.2.5.2 Terreinbezetting Maximaal 50% van de zone kan worden bebouwd. Minimaal 10% moet worden aangelegd met groenvoorzieningen.</p> <p>17.2.5.3 Daken In de Gasthuisstraat moet de dakvorm aansluiten bij de bestaande bebouwing. Verder is de dakvorm vrij; de dakhelling is maximum 45°.</p> <p>17.2.5.4 Ontsluiting en parkeren De projectzone wordt ontsloten naar de Gasthuisstraat en bevat een doorsteek voor zwakke weggebruikers naar het achterliggende gemeentepark. In de projectzone kan een publieke parking worden aangelegd die toegang geeft tot de aangrenzende percelen.</p> <p>17.2.5.5 Fasering Een vergunningsaanvraag voor de oprichting van nieuwe bebouwing moet tevens de inrichting van de omringende niet bebouwde ruimte bevatten. De groenvoorzieningen moeten uiterlijk in het plantseizoen volgend op de toekenning van de vergunning worden aangelegd.</p>

